संख्या : 315 श0वि0आ0–02–125(आ)/2002

प्रेषक,

पी0के0 महान्ति,
सचिव,
उत्तरांचल शासन ।

सेवा में,

1. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तरांचल ।
2. समस्त उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण, उत्तरांचल ।
3. समस्त सचिव,
विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उत्तरांचल ।

आवास/शहरी विकास, अनुभाग–1, देहरादून : दिनांक 31- जनवरी, 2003

विषय : "उत्तरांचल राज्य में मल्टीप्लेक्सेज"/छविगृहों की स्थापना को प्रोत्साहन दिये जाने हेतु मल्टीप्लेक्सेज के निर्माण मानकों का निर्धारण ।"

महोदय,

उपरोक्त विषय की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए, मुझे यह सूचित करने का निर्देश हुआ है कि उत्तर प्रदेश राज्य द्वारा फिल्म नीति–1999 में छविगृहों को उद्योग का दर्जा प्रदान किया गया है। यद्यपि उत्तरांचल राज्य में वर्तमान में कोई फिल्म नीति घोषित नहीं की गई है, किन्तु पूर्ववर्ती राज्य की फिल्म नीति 1999 को उत्तरांचल राज्य में भी यथावत् लागू मानते हुए फिल्म उद्योग के समग्र विकास हेतु उच्च श्रेणी की फिल्म प्रदर्शन सुविधा प्रदान करने की रणनीति निर्धारित किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। इस हेतु बहुसमुच्य (मल्टीप्लैक्स) फिल्म प्रदर्शन की नवीनतम विधि जो तकनीकी दृष्टि से अत्यन्त विकसित है, को प्रोत्साहित किये जाने पर भी फिल्म नीति 1999 में बल दिया गया है । इस विकसित तकनीक को प्रोत्साहित किये जाने की दृष्टि से उत्तर प्रदेश शासन द्वारा मल्टीप्लैक्स छविगृहों की स्थापना को प्रोत्साहन दिये जाने के उद्देश्य से कतिपय मानकों का निर्धारण उत्तर प्रदेश शासन के आवास अनुभाग–3 के शासनादेश संख्या–4218/9–आ–3–99–42 विविध/99, दिनांक 14.12.2000 द्वारा किया गया था, किन्तु उत्तरांचल राज्य में उपलब्ध सीमित संसाधनों, स्थलाकृतिक विषमताओं एवं पर्यावरणीय संवेदनशीलता के परिप्रेक्ष्य में पूर्ववर्ती राज्य द्वारा अपनाये गये मानकों को अक्षरशः अपनाया जाना, स्थानिक एवं नियोजन के दृष्टिकोण से अव्यवहारिक प्रतीत होता है ।

2. अतएव, मल्टीप्लेक्सेज की उत्तरांचल राज्य में स्थापना करने के सम्बन्ध में, पूर्ववर्ती राज्य द्वारा निर्गत समस्त शासनादेशों को उत्तरांचल राज्य हेतु एतद्द्वारा तात्कालिक प्रभाव से निरस्त करते हुए, श्री राज्यपाल उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम–1958) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–19, उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–41(1) तथा उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम–1986) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–38(1) के अधीन नगरीय क्षेत्रों में मल्टीप्लेक्सेज की अनुज्ञा निम्नलिखित शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते है :–

(I) **प्रयोज्यता** : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक ही काम्पलेक्स में छविगृह तथा वाणिज्यिक क्रियाएँ एवं अन्य मनोरंजन सुविधायें निर्धारित अनुपात में उपलब्ध करायी जा सकती है।

(II) **छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक क्रियाओं का अनुपात** : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक काम्प्लेक्स में न्यूनतम दो छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा । प्रत्येक छविगृह की अधिकतम क्षमता 350 सीट्स होगी। गैर वाणिज्यिक (आवासीय, औद्योगिक, पर्यटन, कार्यालय) क्षेत्र में भूमि को आवंटन अथवा भू–उपयोग की अनुमन्यता के रूप में छूट/सुविधा निहित होने पर कुल तल क्षेत्रफल के न्यूनतम 65 प्रतिशत भाग पर छविगृह तथा अधिकतम शेष 35 प्रतिशत भाग पर वाणिज्यिक एवं अन्य मनोरंजन क्रियाओं का निर्माण अनुमन्य होगा। यदि भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक है,तो उपरोक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा तथा वाणिज्यिक भू–उपयोग अनुसार निर्माण अनुमन्य होगा ।

(III) **अनुमन्य स्थल** : मल्टीप्लेक्स का निर्माण वाणिज्यिक, आवासीय, औद्योगिक (केवल प्रदूषणमुक्त व संकटरहित लघु एवं सेवा उद्योग) पर्यटन, कार्यालय में ऐसे क्षेत्रों जो नीचे प्रस्तर (iv) तथा (v) की शर्तों को पूर्ण करते हों, पर अनुमन्य होगा जबकि महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट/ले–आउट प्लान जो शासन स्तर से पूर्व में ही अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स के प्रयोजनार्थ निहित स्थलों हेतु उक्त शर्तें लागू नहीं होगी । परन्तु भविष्य में नया ले–आउट बनाते समय इन शर्तों की पूर्ति सुनिश्चित की जायेगी ।

**(IV) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं चौड़ाई :** मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर एवं भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 32 मीटर आवश्यक होगी ।

**(V) पहुंच मार्ग :** मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होना आवश्यक है तथा भूखण्ड के किसी दूसरी ओर न्यूनतम 9 मीटर चौड़ा मार्ग स्थित होना भी आवश्यक होगा ।

**(VI) सैट बैक :** मल्टीप्लेक्स भवन में आगे न्यूनतम 9 मीटर तथा पृष्ठ भाग मे 6 मीटर व पार्श्व भाग में दोनो ओर क्रमशः 4.50–4.50 मीटर सैट बैक का प्राविधान आवश्यक होगा । परन्तु पार्किंग स्थल से 24 मीटर या अधिक चौड़ी सड़क की ओर गाड़ियों की निकासी के लिये "सर्कुलेशन स्पेस" की व्यवस्था अनिवार्य होगी ।

**(VII) भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 :** गैर–वाणिज्यिक क्षेत्र मे मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 1.50 अनुमन्य होगा । अन्य भू–उपयोगों में यथास्थिति महायोजना/भवन उपविधियों के अनुसार भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा ।

**(VIII) वृक्षारोपण :** मल्टीप्लेक्स भूखण्ड में निर्धारित आवश्यक सैट बैक के न्यूनतम 25 प्रतिशत भाग में वृक्षारोपण आवश्यक होगा ।

**(IX) पार्किंग प्रावधान :** प्रत्येक 100 मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 'इक्यूवेलेन्ट कार स्पेस' (ई0सी0एस0) का प्राविधान किया जायेगा । प्रत्येक ई0सी0एस0 का क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर जबकि बेसमेंट मे ई0सी0एस0 का क्षेत्रफल 25.00 वर्गमीटर होगा तथा ड्राइव–वे एवं वाहनों के मुड़ने हेतु स्थान इसके अतिरिक्त होगें । खुले क्षेत्र के 50 प्रतिशत भाग का उपयोग पार्किंग व सड़कों के रूप में किया जा सकता है तथा अवशेष क्षेत्र में लैण्डस्केपिंग की जा सकती है । स्टिल्ट्स पर खुली पार्किंग अनुमन्य होगी परन्तु उसे कवर पार्किंग बनाने (साइड में कवर करने पर) उसकी गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी ।

(X) **बेसमेंट** : पार्किंग, मशीनरूम, विद्युत तथा वातानुकूल उपकरण हेतु भू-आच्छादन के बराबर बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य होगा जो एफ0ए0आर0 की गणना में शामिल नहीं होगा। भिन्न भू-उपयोग पर इसकी गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।

(XI) **अन्य अपेक्षाएं :**

(क) छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्निशमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ, रूल्स, 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के संगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी । मल्टीप्लेक्स में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैन्टीन आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार सामान्य प्रावधान किया जा सकता है।

(ख) मल्टीप्लेक्स में उत्तरांचल शासन आवास एवं शहरी विकास के आदेश संख्या-1665/आ0/अभि9/2001 दिनांक 19.07.2001 एवं 2851/आ0/अभि0/2001 दिनांक 04.10.2001 में, जिसमें राज्य में निर्मित होने वाले भवनों में भूकम्परोधी व्यवस्थाओं का प्राविधान किया गया है, वर्णित प्रावधानों की अनिवार्यता होगी ।

3. मल्टीप्लेक्स के निर्माण में वाणिज्यिक क्षेत्र को छोड़कर अन्य स्थलों के उपयोग का उच्चीकरण हो जाने के कारण उनका वर्तमान अवस्थापना पर अत्याधिक भार पड़ेगा। अतः अवस्थापना प्रणाली के सुदृढ़ीकरण व नवीनीकरण की आवश्यकता की पूर्ति हेतु भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत मूल्य मानचित्र की स्वीकृति के समय सम्बन्धित अभिकरण को देय होगा ।

4. मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत छविगृह के अतिरिक्त प्रावधानित की जाने वाली अन्य क्रियाओं/सुविधाओं हेतु यदि केन्द्र अथवा राज्य के अधिनियमों/नियमों /विनियमनों के अधीन किसी अन्य विभाग से विधिक औपचारिकता पूर्ण किया जाना अपेक्षित हो, तो सम्बन्धित क्रियाओं/सुविधाओं के लिये सक्षम स्तर से अनुज्ञा अथवा अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किये जाने के उपरांत ही मानचित्र स्वीकृति पर विचार किया जायेगा ।

5. यदि मल्टीप्लेक्स के निर्माण के लिये प्रोत्साहन हेतु शासन द्वारा उक्त पैरा-2(II) में प्रदत्त छूट/सुविधाओं का उपयोग किया जाता है तो मल्टीप्लेक्स का समयबद्ध निर्माण

सुनिश्चित करने हेतु, सम्बन्धित अभिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय, आवेदक से बैंक गारण्टी ली जाएगी, जो प्रस्तावित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय सेक्टर दर (प्राधिकरण की दर न होने की दशा में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सामान्य आवासीय सर्किल रेट) पर आंकलित मूल्य की 20 प्रतिशत होगी ।

6. यदि मल्टीप्लेक्स का निर्माण मानचित्र स्वीकृति के दिनांक से पांच वर्ष में पूर्ण नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण को बैंक गारंटी दण्डस्वरूप जब्त करने का अधिकार होगा।

8. मल्टीप्लेक्स के निर्माण की अनुज्ञा/अस्वीकृति मानचित्र जमा करने की तिथि से विलम्बतम दो माह के अन्दर जारी की जायेगी ।

कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन कड़ाई से सुनिश्चित किया जाये ।

भवदीय,

31/01/03

(पी0के0 महान्ति)
सचिव

संख्याः 314 आ0/2003/125(आ0)/2002 देहरादून : उक्त दिनांकित।

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. प्रमुख सचिव, वित्त, उत्तरांचल ।
2. प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास, उत्तरांचल ।
3. सचिव, सूचना, पर्यटन एवं संस्कृति विभाग, उत्तरांचल ।
4. आयुक्त गढ़वाल/कुमायूं मण्डल, पौड़ी/नैनीताल ।
5. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तरांचल ।
6. प्रभारी अधिकारी, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तरांचल ।
7. सचिव, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तरांचल ।
8. समस्त, विनियमित क्षेत्रों के नियत प्राधिकारियों को उपर्युक्त निदेशों के क्रम में आवश्यक व्यवस्था एवं उसके अनुरूप कार्यवाही हेतु ।

आज्ञा से,

(जी0बी0 ओली)
अनुसचिव